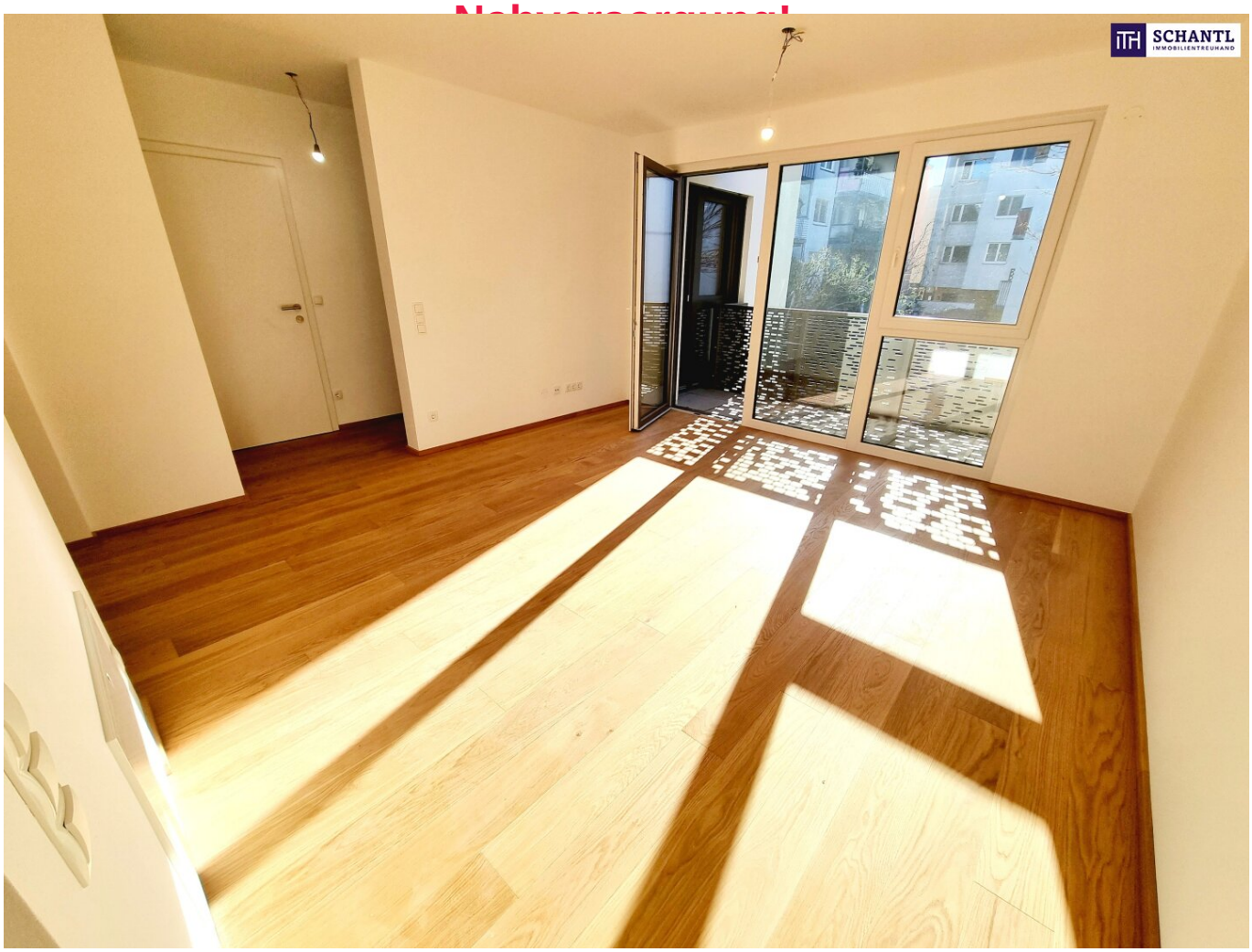
2-Zimmer mit Blick ins Grüne! Pure Lebensfreude - TOP Investment! Photovoltaik + Wärmepumpe! Hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung!



Objektnummer: 296371

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

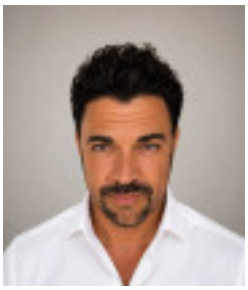
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,58 m²
Nutzfläche:	54,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	287.156,00 €
Kaufpreis / m²:	5.310,82 €
Betriebskosten:	84,29 €
USt.:	8,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

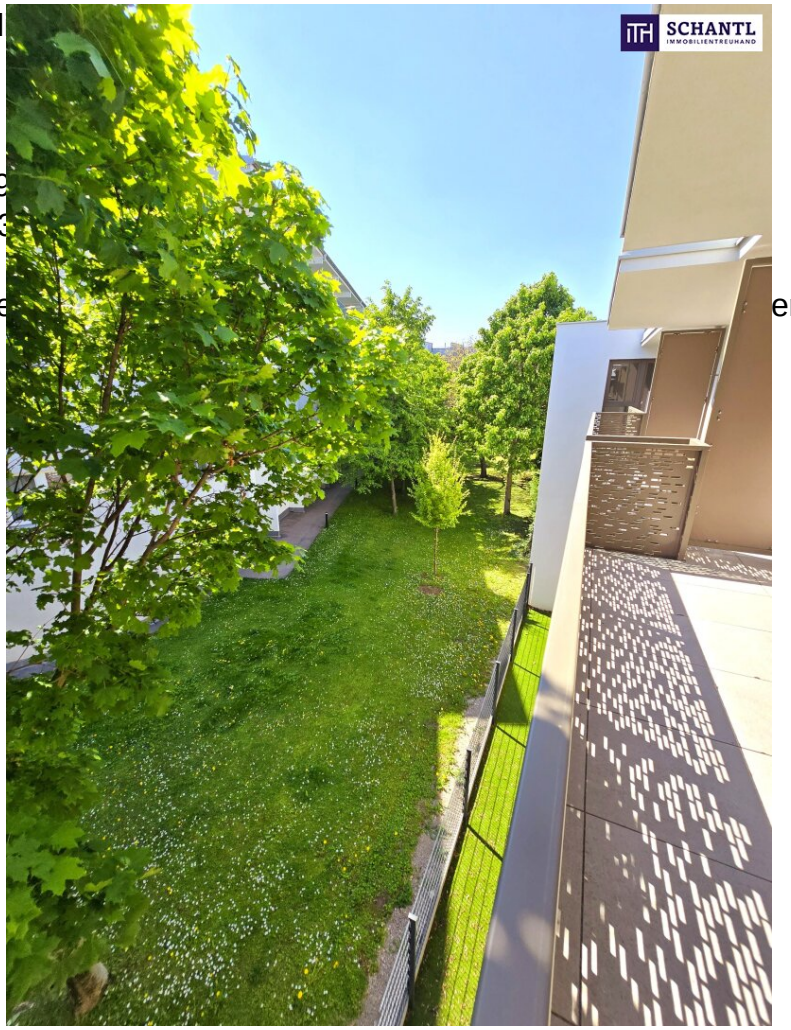


Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobil
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



















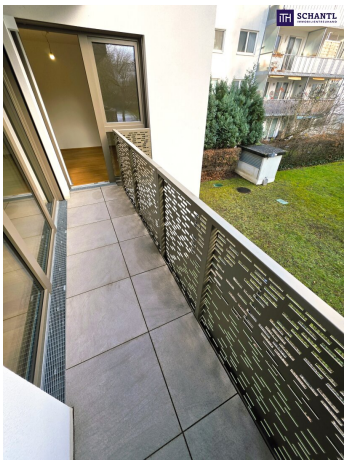




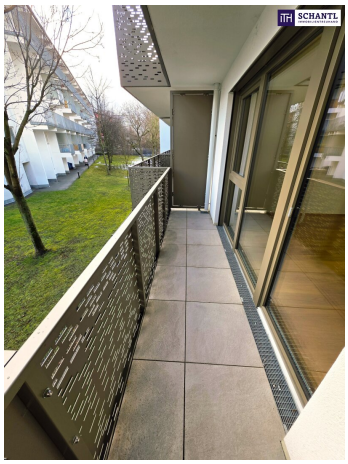


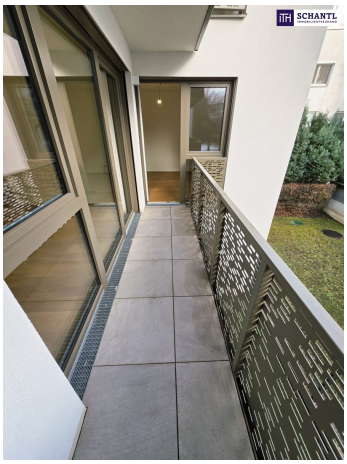










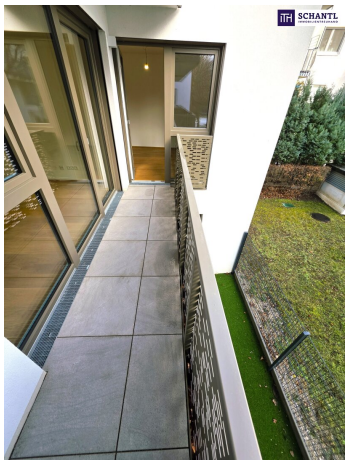








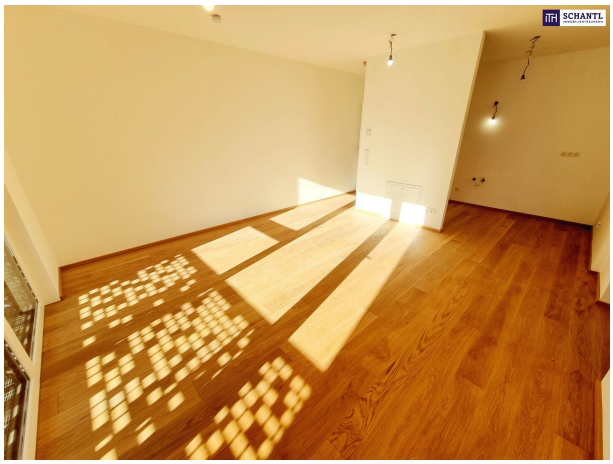




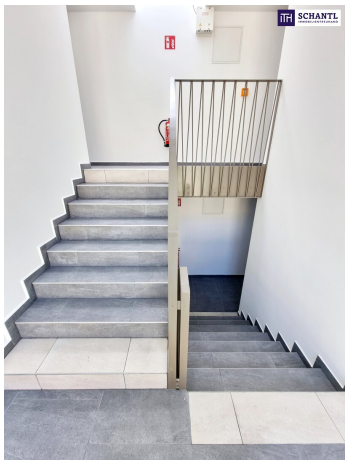












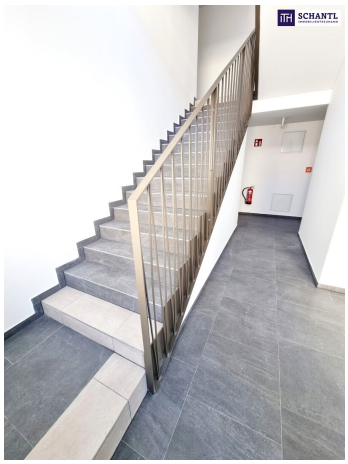


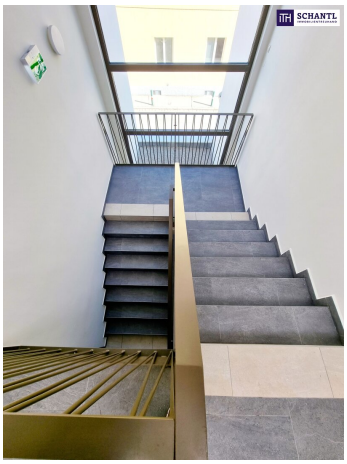






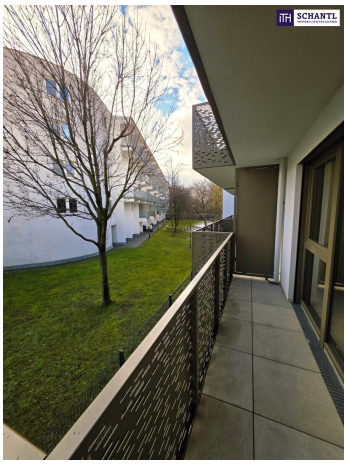




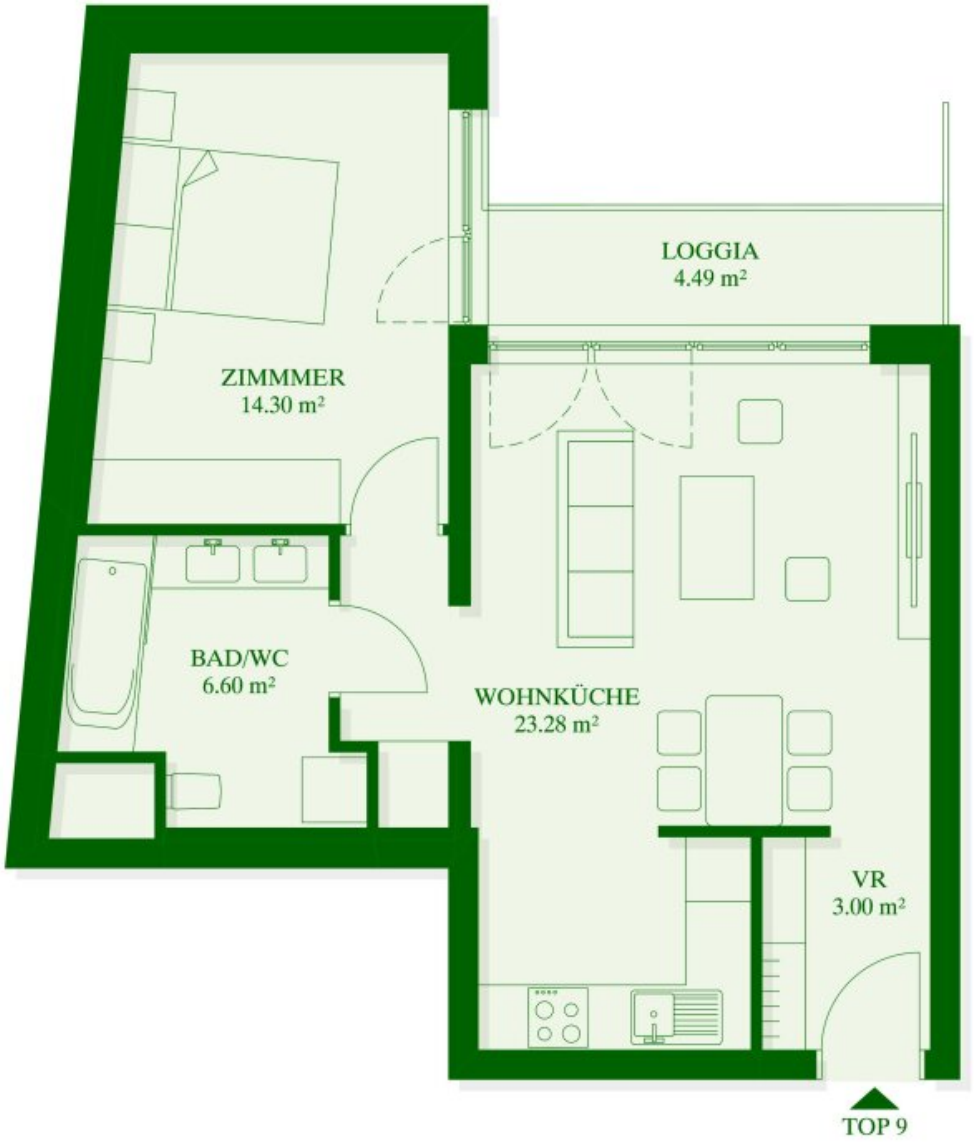








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 9

Leopoldigasse 1A, 1230, Wien

1OG

Wohnfläche	49.58 m²
Loggia	4.49 m²

1 2 3

N

Objektbeschreibung

Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie - Optimal geplant + Wohnkomfort in jedem Winkel!

Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!

Lebenswert / Grün / Kompakt und Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient

22 ideal geplante Wohnungen mit Größen von ca. 30m² bis ca. 50m² - alle mit Balkon/Terrasse oder Loggia - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für ein faires Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung!

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt und bezugsfertig!

Highlights: Freiflächen bei allen Einheiten + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren

2-Zimmer mit Blick ins Grüne! Pure Lebensfreude - TOP Investment! Photovoltaik + Wärmepumpe! Hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung!

TOP 9 (1.OG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate Küche, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon mit Blick ins Grüne, sowie ein super ruhiges und gemütliches Schlafzimmer, von welchem Sie ebenfalls Zugang zum Balkon haben.

Das kleine Investment mit dem großen Wow!

Wohnfläche: ca. 49,58m² + Balkon: ca. 4,49m²

Kaufpreis für Anleger: € 287.156.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: € 313.000.-

Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!

Bezug: ab sofort

Folgende Wohnungen wurden bereits erfolgreich verkauft: TOP 18, TOP 22, TOP 14, TOP 5, TOP 4, TOP 3, TOP 19, TOP 7, TOP 15, TOP 20, TOP 21, TOP 10, TOP 13

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Heizung. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <5.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap